

Präambel

Satzung des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Hoffeld“ über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte“ für den Bereich der Flurstücke Nr. 1726/8, 1726/10, 1726/14-1726/16, 1726/18, 1726/19, 1726/21, 1726/22, 1726/25, 1726/26, 1730/14, 1730/16-1730/20, 1730/29, 1730/32, 1730/33, 1730/35-1730/38, 1733/11, 1942/6-1942/8, sowie der Teilflächen der Flurstücke 1401/3, 1726/24, 1730/9-1730/11, 1730/13, 1730/21-1730/24, 1730/27, 1730/28, 1730/34, 1733/12, 1942/5 und 1942/10, allesamt Gemarkung Oelsnitz, nördlich der Pflockenstraße und westlich der Hoffeldstraße südöstlich von Oelsnitz/Erzgebirge, ca. 1,3 km vom Stadtzentrum entfernt.

Aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),

sowie

§ 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, S. 322),

beschließt der Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ in seiner Sitzung am 23.02.2016 die folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte“ für den Bereich der Flurstücke Nr. 1726/8, 1726/10, 1726/14-1726/16, 1726/18, 1726/19, 1726/21, 1726/22, 1726/25, 1726/26, 1730/14, 1730/16-1730/20, 1730/29, 1730/32, 1730/33, 1730/35-1730/38, 1733/11, 1942/6-1942/8, sowie der Teilflächen der Flurstücke 1401/3, 1726/24, 1730/9-1730/11, 1730/13, 1730/21-1730/24, 1730/27, 1730/28, 1730/34, 1733/12, 1942/5 und 1942/10, allesamt Gemarkung Oelsnitz, nördlich der Pflockenstraße und westlich der Hoffeldstraße südöstlich von Oelsnitz/Erzgebirge, ca. 1,3 km vom Stadtzentrum entfernt.

bestehend aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)
2. textlicher Festsetzungsteil (Teil B):

Teil B – Textlicher Festsetzungsteil

Textlicher Festsetzungsteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2008

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lager- und Verkaufsflächen als Nebenanlagen zu zugelassenen Gewerbebetrieben sowie öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ansonsten nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Lagerplätze und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4, Abs. 3 und 4,
§ 17 Abs. 1, § 18 und § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Firsthöhe der Gebäude darf 16,0 m bezogen auf die mittlere Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- (3) Das Höchstmaß der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.
- (4) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

**§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)**

- (1) In dem in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, einzelne Gebäude können jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, sofern die Baugrenzen sowie die Abstandsflächenvorschriften dies zulassen.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**§ 4 Parkplätze und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in ausreichendem Maße Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern zu errichten.
- (2) Garagen und Stellplätze sowie Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Parkplatzflächen können durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

§ 5 Grünordnung

- (1.) Allgemeine Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Flächen
- (1.1) Öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Zur Gliederung der Straßenräume sowie zur Eingrünung sind gemäß Planzeichnung Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen vorzunehmen. Von den im Planwerk festgesetzten Standorten der Bäume kann im Rahmen der Grundstückerschließungen in geringem Umfang abgewichen werden. Grundsätzlich sind die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen zu beachten.

Die öffentlichen und privaten Grünsteifen entlang der Erschließungsstraßen dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken unterbrochen werden.

- (1.2) **Durchgrünung mit Großgrün (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen je 450 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste im Baugebiet zu pflanzen. 50 % dieser Bäume müssen großkronige Arten sein.
- (1.3) **Gestaltungsanpflanzungen auf privaten Grünflächen**
Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sind ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden; im Bereich der Zufahrten und Eingänge können Zierpflanzen zur Strauchpflanzung verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Für geschnittene Hecken sind Gehölze nach der Artenliste zu verwenden.
- (1.4) **Dach- und Fassadenbegrünung ist entsprechend der bautechnischen Möglichkeiten umzusetzen. Aufgrund naturschutzfachlicher Erkenntnisse sind großflächige Fassaden der Gebäude auf Verlangen der Stadt mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen, wobei je 20 lfm. Fassade 3 Kletterpflanzen im Abstand von 60 – 100 cm zu pflanzen sind, die bei nicht selbstklimmenden Arten mit einer Kletterhilfe zu versehen ist.**
- (1.5) **Parkplätze**
Die öffentlichen und privaten Parkplätze sind vorwiegend, aber mind. mit 60 v. H. mit versickerungsfreundlichen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zu versehen.
Pro 8 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.
Um die Parkplätze ist eine Begrünung mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste möglich. Nutzungstechnologische begründete Versiegelungen von Parkstellflächen sind zulässig.
- (2.) **Festsetzungen zur Kompensation des geplanten Eingriffs**
(§ 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)
- (2.1.) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Der Ausgleich für die geplante Bebauung erfolgt im Geltungsbereich selbst.

Maßnahme A:

Ergänzung bestehender und Anlage neuer Feldgehölze entlang des Bahndammes (Gehölzanteil max. 30 % der Gesamtfläche) sowie extensiver Grünlandflächen (max. zweimalige Mahd pro Jahr)

Maßnahme B:

Gestuffer Waldsaum bestehend aus Kraut und Strauchschicht z. T. mit Überhältern

(3.) Festsetzungen für Ausführung und Pflege der geplanten Maßnahmen

(3.1.) Artenliste und Pflanzqualität

• Bäume

Acer platanoides*	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Weißbirke
Carpinus betulus*	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium*	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia*	-	Gemeine Eberesche
Tilia cordata*	-	Winterlinde

** für die straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

Bäume für feuchtere Standorte

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 16 - 18 cm,
zusätzlich bei Straßenbäumen: aus extra weitem Stand.

Für die Parkplatz- und Straßenbegleitpflanzung sind Bäume mit durchgehendem, geraden Leittrieb zu verwenden.

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme aus extra weitem Stand und Stammbüsche, 3-mal verpflanzt, STU 14 – 16 cm.

Sträucher

Cornus sanguineum	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Ribes rubrum, Ribes nigrum	-	Johannesbeere

hohe und mittelhohe Sträucher:

2-mal verpflanzt, 80 – 100 cm hoch

niedrige Sträucher:

2-mal verpflanzt, 30 – 40 cm hoch

Grün an Parkplätzen

Hypericum calycinum	-	Johanniskraut
Ribes alpinum „Schmidt“	-	Alpenjohannisbeere
Rosa nitida	-	Glanzrose

geschnittene Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Kletterpflanzen für Fassaden, Mauern, Zäune

Kletterpflanzen

Clematis montana - Bergrebe

“Rubens“

Clematis vitalba - gemeine Waldrebe

Clematis Hybriden - Clematis

(Sorten)

Hedera helix - Efeu

Lonicera caprifolium - Jelängerjelier

Lonicera x heckrottii - Geißblatt

Lonicera henryi - Geißblatt

Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt

Topfballen, mind. 2 Triebe 60 – 100 cm hoch

Wiese und Rasen

Für Ansaaten im Bereich der Ausgleichs- und Gestaltungsflächen ist auf die regionale Herkunft des Saatguts zu achten (z.B. RSM 2.4 Gebrauchsrasen / Kräuterrasen bzw. RSM 7.1.2 Landschaftsrassen mit Kräutern).

Zur Förderung autochtoner Artenzusammensetzung sind zusätzlich Methoden wie Ausbringen von samenhaltigem Schnittgut, Heublumensaat bzw. Untermulchen von Wiesenheu von benachbarten, naturnahen Grünlandflächen zur Begrünung einzusetzen.

Die Rasenflächen im Parkplatzbereich und im Straßenbegleitgrün können mit Regelsaatgutmischungen (z.B. RSM 7.1.2 Landschaftsrassen mit Kräutern) begrünt werden bzw. für Parkplätze, Gittersteine der Gebrauchsrasen B (RSM 3) (Rasen nach DIN 18 917 und RSM 80) zu verwenden.

(3.2.) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die öffentliche Randeingrünung und die Straßenbegleitpflanzung sind spätestens mit Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen.

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes bzw. mit Beginn der gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen bzw. vorzunehmen.

(3.3.) Bodenstandsraum

Insbesondere für Bäume im Straßenbereich ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite der Pflanzgrube: 2,0 x 2,0 m, Tiefe: mind. 0,80 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

(3.4.) Erhaltung und Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Die Hecken sind ca. alle 10 - 15 Jahre zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Es ist periodisch und abschnittsweise zwischen Oktober und März auszuholzen. Die Bäume sind bedarfsorientiert zu pflegen (Totholzentnahme, Verkehrssicherung im Straßenraum).

Feldgehölze und Waldsaum sind im Anschluss an die Entwicklungspflege nur bedarfsorientiert zu unterhalten, um das Aufkommen nicht standortgerechter Arten sowie dominanter Neophyten zu unterbinden. Grundsätzlich ist ein entsprechender Anteil an Totholz und Höhlenbäumen (mind. 5 %) zuzulassen. Um das dauerhafte Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden, ist der Saum auf einer Breite von ca. 5 Metern alle 4 – 5 Jahre abschnittsweise auszumähen.

Die extensiven Wiesenflächen sind 1 - 2-mal jährlich nach der Samenreife (frühestens ab 15. Juni) zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Dominierende Arten bzw. Neophyten sind ggf. selektiv zurückzudrängen. Die Wiesen sind nicht zu düngen.

- (4.) Weitere Festsetzungen
- (4.1) Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.
- (4.2) Die Beeinträchtigung grundwasserführender Schichten durch Anschnitt oder Absenkung ist zu vermeiden.
- (4.3) Im gesamten Gewerbegebiet ist die zeitweilige Regenrückhaltung des Oberflächenwassers zu sichern. Hierzu ist neben der Verwendung von wasserdurchlässigem Belag und Versickerung über Grünflächen das Wasser über offene Grabenläufe oder Mulden den bestehenden, nordöstlich angrenzenden Teichflächen zuzuführen.
- (4.4) Der Oberboden ist während der Bauphase zu sichern und sachgemäß nach DIN 18915 bzw. 18300 getrennt vom Unterboden zu lagern und bis zum Wiedereinbau zu begrünen. Bei der Wiederherstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV (vom 12. Juli 1999, BGBl. I S. 1554) einzuhalten. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.
- (4.5) Die vorhandenen Vegetationsbestände und Gehölze entlang der Bahn und im Taleinschnitt sind unter Einhaltung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – während der Bauphase vor Befahrung, Verdichtung und Ablagerung zu schützen und zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 6 Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- (1) Gebäude mit Längen über 50 m müssen entlang öffentlicher Straßen durch Versatz wie folgt gegliedert werden:
Die Gebäudefront ist mindestens alle 50 m auf einer Länge von mindestens 5,0 m um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.
- (2) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- (3) Die Gebäude sind bezüglich ihrer Lage derart anzuordnen, dass größere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vermieden werden.

§ 7 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 10 SächsBo)

- (1) Die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Vorderkante Einfriedung bis zur OK Einfriedung.
- (3) Zwischen Zaununterkante der Einfriedungen und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben. Durchgehende gemauerte oder betonierte Zaunsockel sowie durchgehende Fundamentierungen sind nicht zulässig.
- (4) Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

§ 8 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 SächsBO)

- (1) Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.
- (2) Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

3. Schlussbestimmungen

§ 9 In-Kraft-Treten
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Satzung zum Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Textlicher Festsetzungsteil der 1. Änderung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2010

Kompensation des geplanten Eingriffes (§ 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB aus dem Ökokonto der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. Teilflächen des stadt eigenen Grundstückes Flur Nr. 1011/2 (Gemarkung Oelsnitz/Erzgeb.) mit einem Flächenumfang von 0,38 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Auf diesen Flächen wurden durch die Stadt bereits die Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge des Rückbaus des ehemaligen Concordiabades, einschließlich Funktionsgebäude, durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde eine feuchtgebietsgerechte Umprofilierung mit Wegen, offenen Gräben, Stehgewässern und verschiedenen Anpflanzungen vorgenommen.

Textlicher Festsetzungsteil der 2. Änderung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2016

1. Bestandteil und Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte“ besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.02.2016. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A).

2. Änderung bestehenden Planungsrechtes

Die 2. Änderung ändert die zeichnerischen Festsetzungen des seit 19.09.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte“. Dabei erfolgt eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Wegfall ehemalige Straße „A“) und der vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen sowie ein Wegfall der festgesetzten Hauptfirstrichtungen. Die textlichen Festsetzungen des seit 19.09.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte“ in der Fassung vom 12.06.2008 bleiben unverändert weiterhin gültig.